

GEMEINDE EDEWECHT



Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 204

„Gewerbegebiet Westerscheps“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

30.03.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt im Ortsteil Westerscheps ein Gewerbegebiet mit angrenzender Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich einer durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgeprägten Fläche zu entwickeln. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieser Planung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Gewerbegebiet Westerscheps“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 42 ha große Fläche nördlich der Landesstraße L 829 Westerschepser Straße im Bereich der Einmündung der Tivoli Straße. Im Osten bildet die Gemeindestraße Heinje Tannen und im Norden der Fintlandsmoor Kanal die Grenze des Plangebietes. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass der Planungsüberlegungen der Flächeneigentümer ist die geplante vollständige Aufgabe des Entenmastbetriebs „Enten-Wichmann“ und die Weiterentwicklung des Geländes zu gewerblichen Bauflächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Krafffutterwerk, das sich ursprünglich im Zusammenhang mit dem Entenmastbetrieb als landwirtschaftlich-privilegiertes Vorhaben entwickelt hat. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann dieser Industriebetrieb beordnet und gesichert werden. Zudem befindet sich ein digitales Dienstleistungsunternehmen mit zwei genehmigten Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet. Die südlichen Flächen entlang der L 829 werden derzeit als Baumschulflächen genutzt.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht aus dem Jahr 2013. Hierin wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung als des Bereichs um das Krafffutterwerk als eingeschränktes Industriegebiet wurde seinerzeit von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Die stillgelegte Betriebskläranlage wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) ausgewiesen. Die südlichen Baumschulflächen werden teilweise als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem ist eine Gasleitung im Osten des Plangebietes gekennzeichnet. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorliegenden Planung erfolgt die 31. Flächennutzungsplanänderung 2013 im Parallelverfahren mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Mit der vorliegenden Planung werden erstmals Baugebiete nach BauNVO für den Bereich festgesetzt.

Gewerbegebiete

Größtenteils werden entsprechend dem Ziel der Entwicklung gewerblicher Bauflächen Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Feinsteuerung der Gebietsentwicklung sind entsprechend der landesplanerischen Vorgaben Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Gebiet unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer weitergehenden Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kultu-

relle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Die gewerblichen Flächen sollen damit insbesondere Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 2a (GE 2a) befindet sich ein digitales Dienstleistungsunternehmen. Zudem sind dort zwei Betriebsleiterwohnungen, resultierend aus der ehemaligen Entenmast, zulässig. Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugeordnet sind wird daher für das GE 2a in den Bebauungsplan übernommen. In einem etwa 70 m breiten Streifen nördlich der L 829 Westerschepser Straße, innerhalb der Gewerbegebiete 1a, 1c und 1d sollen zudem zukünftig ebenfalls Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig sein, um sich ansiedelnden Gewerbebetreibenden zu ermöglichen an ihrer Arbeitsstätte zu wohnen. Dies ist insbesondere für Handwerksbetriebe attraktiv, deren Geschäftsführende gerne in Betriebsnähe wohnen. Im übrigen Plangebiet sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Neben der Unterscheidung nach der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen unterscheiden sich die festgesetzten Gewerbegebiete 1 bis 4 zudem nach der zulässigen Höhe und den zulässigen Lärmemissionskontingenten.

Die zulässigen Höhen betragen zwischen 12 und 25 m. Dabei liegt dem Bebauungsplan eine Höhenkonzeption zugrunde, die ausgehend vom Industriegebiet in der Mitte des Plangebietes in Richtung der bestehenden Umgebungsbebauung abflachende Höhen zulässt. Die festgesetzten Gewerbegebiete 1 (a bis d) umfassen dabei die Gebiete mit einer zulässigen Maximalhöhe von 12,00 m. Diese sind entlang der L 829 sowie im unteren Bereich der Straße Heinje Tannen festgesetzt, wo ein 20 m breiter Anpflanzstreifen die Abgrenzung zur Wohnbebauung bildet. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 2 (a-e) sind bauliche Anlagen mit einer Maximalhöhe von 15,00 m zulässig. Diese Gebiete befinden sich westlich der Straße Heinje Tannen hinter dem breiten, bestehenden Grünstreifen sowie nördlich der Gewerbegebiete 1 und östlich der Straße Zur Farm im Nordwesten des Plangebietes. Zwischen der Hauptachse als Verlängerung der bestehenden Tivoli Straße und den festgesetzten Gewerbegebieten 2 befinden sich die Gewerbegebiete 3 a und b mit einer zulässigen Maximalhöhe von 18,00 m. Neben dem Industriegebiet bilden die festgesetzten Gewerbegebiete 4 a und b das Zentrum des Gewerbegebietes, in dem bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 25,00 m zulässig sind. Durch die großzügige Gestaltung des Baufeldes ist hier der Spielraum für vielfältige gewerbliche Entwicklungen gegeben. Durch die Abstufung der Höhen und die umfangreichen Grünfestsetzungen wird eine verträgliche Gebietsentwicklung auch gegenüber den bestehenden Wohngebäuden erreicht.

Industriegebiete

Im Bereich des bestehenden Kraftfutterwerkes werden Industriegebiete gem. 9 BauNVO festgesetzt. Das Kraftfutterwerk ist damit nicht mehr im Außenbereich und wird planungsrechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert, wodurch es Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Innerhalb der Industriegebiete (GI 1 und 2) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Die industriellen Flächen sollen damit insbesondere produzierenden Industriebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen an nur wenigen Standorten in der Gemeinde Edewecht verträglich sind, zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Industriegebiete 1 und 2 unterscheiden sich nach der zulässigen Höhe. Die zulässige Höhe von maximal 32,00 m im Industriegebiet 1 bildet die bestehende Maximalhöhe des Krafftutterwerkes ab und soll auch für weitere bauliche Entwicklungen im Nahbereich gelten. Im Kern der Industrieflächen wird im Industriegebiet 2 die Höhenentwicklung auf maximal 45 m beschränkt. Durch diese Festsetzung soll die Entwicklung des Krafftutterwerkes ermöglicht werden. Bei baulichen Änderungen ist regelmäßig die Erhöhung der Abluftkamine erforderlich, die die Geruchsemissionen über größere Flächen verteilen anstatt sie in räumlicher Nähe zum Plangebiet abfallen zu lassen. Dabei wurden bei vergleichbaren Anlagen Höhen bis zu 45 m erreicht. Aufgrund der Entfernung von etwa 240 m zur nächsten Wohnbebauung und den zwei dazwischenliegenden Grünstreifen wird diese Höhenentwicklung als verträglich angesehen.

Schallimmissionen

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation befindet sich durch das Ingenieurbüro I+B Akustik ein Schallgutachten in Aufstellung. Bereits für den Vorentwurf wurde zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine erste Geräuschkontingentierung erarbeitet. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dabei wurde die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, im Bereich der Straßen Heinje Tanne, Zur Farm und Neuer Weg berücksichtigt. Entsprechend ihrer Lage im Außenbereich werden den Wohngebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete zugewiesen. Da im Bereich der genehmigten Betriebsleiterwohnungen an der Tivoli Straße 1 ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind hier die Orientierungswerte für Gewerbegebiete maßgeblich. Die Geräuschkontingentierung zeigt, dass die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes bei Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ohne eine Überschreitung der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Orten möglich ist. Das Plangebiet ist in fünf unterschiedlich große Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten unterteilt. Die Emissionskontingente nehmen mit zunehmender Entfernung zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu und betragen maximal 68 dB(A)/m² tags und 58 dB(A)/m² nachts in den festgesetzten Industriegebieten. Durch die ZECH GmbH & Co. KG erfolgt derzeit eine Überprüfung, ob diese Emissionskontingente für das Krafftutterwerk ausreichen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sowie das ausgearbeitete Schallgutachten der I+B Akustik GmbH werden zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Bestandteil des Schallgutachtens wird auch eine Betrachtung des Verkehrslärms sein.

Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Gebietsbezeichnung a bis e bezeichnen damit aufsteigend die zulässigen Lärmemissionen je m².

Bezeichnung des Gebietes	LEK Tags/nachts (dB(A)/m²)
GE 1a, GE 1b, GE 2a, GE 2b, GE 3a	60/43
GE 1c, GE 2c,	60/45
GE 2d, GE 3b, GE 4a	63/41
GE 1d, GE 2e, GE 4b	64/48
GI 1, GI 2	68/58

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachzuweisen. Hierdurch

wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbe- und Industrieflächen gewährleistet wird.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B werden Zusatzkontingente festgesetzt. Dadurch ist im Bereich B eine Erhöhung der festgesetzten LEK um die nachfolgende Werte möglich:

Bezeichnung	Zusatzkontingente LEK, zus, k [dB (A)]	
	tags	nachts
A	0	0
B	2	1

Die weiteren Details zu den Zusatzkontingenten werden in den weiteren Arbeiten durch die I+B Akustik GmbH noch ergänzt.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Gemeinde Edewecht von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbe- und Industriegebiete nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Gemeinde Edewecht sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 99 „Bachmannsweg/Grünstreekendamm“ in Süd Edewecht sowie Nr. 41 III „Gewerbe- und Industriegebiet – nördlicher Teil“ in Nord Edewecht an der Oldenburger Straße / Industriestraße. Auch zukünftig sollen diese Gebiete die Funktion von Ergänzungsgebieten gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 204 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten übernehmen und dementsprechend in erster Linie der Unterbringung von Betrieben dienen, die darauf angewiesen sind, die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ohne weitergehende Einschränkungen durch Lärmemissionskontingente auszuschöpfen.

Geruchsimmissionen

Neben dem Kraftfutterwerk emittierten bisher auch die intensiv landwirtschaftlich genutzten und bewirtschafteten Tierhaltungsanlagen des Entenmastbetriebs Geruchsbelastungen in die Umgebung. Durch die mit der Entwicklung von Gewerbeflächen verbundene Stilllegung der Tierhaltungsanlagen entfällt auch der Bestandsschutz der umfassenden genehmigten und bestandsgeschützten Tierhaltungszahlen. Eine durchgeführte Rasteruntersuchung zur Ausbreitung von Geruchsemissionen zeigt, dass die Jahres-Geruchsstunden im Plangebiet und der Umgebung mit Aufgabe der Tierhaltung deutlich sinken und die Grenzwerte gemäß TA-Luft von maximal 15 % Jahresgeruchsstunden einhalten. Im Bereich des Kraftfutterwerkes selbst können die Geruchsstunden produktionsbedingt bis zu 48 % betragen. Da es sich aber um die Betriebsstätte selbst handelt und der Betrieb seit Jahren vorhanden ist und sich ansiedelnden Unternehmen im Nahbereich, wo die Geruchsstunden schnell auf unter 15 % Jahresgeruchsstunden herabfallen, bekannt ist, ist die Entwicklung verträglich.

Umwelt- und Klimaschutz

Bei der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes spielten die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes eine wichtige Rolle. Die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ist unvermeidlich mit einem großen Flächenverbrauch verbunden. Das Plangebiet ist durch bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits vorgeprägt. Teilweise ist eine Nachnutzung ehemaliger Tierhaltungsanlagen für neue gewerbliche Nutzungen geplant. Andere derzeit brach liegende Gebäude sollen abgerissen werden, sodass die Flächen zukünftig wieder effizient genutzt werden können. Die im nördlichen Bereich befindlichen Gebäude sollen abgerissen werden und Platz für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage machen, die mit einer geringen Versiegelung einhergeht. Der Standort

der Gewerbegebietsentwicklung bietet damit gegenüber anderen Standorten in Edewecht den Vorteil der Wiedernutzbarmachung bereits bestehender baulicher Anlagen.

Im Norden des Plangebietes wird ein Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt. Die Gemeinde Edewecht hat ein gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in der Potenzialstudie identifizierten Cluster, in denen Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß politischem Beschluss primär zu entwickeln sind. Ausnahmsweise stimmt die Gemeinde Edewecht der Errichtung einer solchen Anlage direkt nördlich an die Gewerbegebiete angrenzend zu, da die Anlage der Eigenversorgung des Gebietes dienen soll. Aus rechtlichen Gründen können derzeit nur Betriebe, die an einer Photovoltaik-Freiflächenanlage beteiligt sind oder eine Flurstücksgrenze mit dem Sondergebiet teilen, Strom direkt von der Anlage beziehen. Daher grenzen im Bebauungsplan einige Gewerbegebiete direkt an die geplante Anlage (SO 1). Mit der vorliegenden Planung wird eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit etwa 8,6 ha und damit einer möglichen installierten Leistung von 8 bis 10 MW ermöglicht. Durch die weitergehenden textlichen Festsetzungen wird, entsprechend des Kriterienkataloges der Gemeinde Edewecht, eine biodiversitätsfördernde Gestaltung der Anlage erreicht. Die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen dürfen nur 2 % des Sondergebietes betragen. Die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen (= Solarmodule) dürfen maximal 60 % der Fläche überdecken. Die unversiegelten Flächen sind unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Anlagen ist auf maximal 3,50 m begrenzt, wobei eine Bodenfreiheit zwischen Modulen und Grünland von mindestens 80 cm eingehalten werden muss. Dieser Abstand gewährleistet ausreichende Bodenbelüftung, die Entwicklung des Biotopverbunds und ggf. Beweidung bzw. Mahd mit geeigneter Technik. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind zudem drei Totholzhaufen mit einer Größe von mindestens 3 m² anzulegen, um das Gebiet zusätzlich attraktiv für Insekten, Amphibien, Reptilien, Spinnen und Igel zu machen. Bei Einzäunungen ist der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von mindestens 20 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger zu gewährleisten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Neben der gesetzlichen Vorgabe, dass bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, ab 2023 mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind (§ 32a (1) NBauO), wird durch den Bebauungsplan eine weitergehende klimafreundliche Eigenversorgung des Gebietes mit Energie vorbereitet.

Zur weitergehenden umwelt- und klimagerechten Planung des Gebietes wurden die Abgrenzungen der Bau- und Straßenflächen so gewählt, dass ein Großteil der vorhandenen Gehölze und Gewässer im Plangebiet erhalten bleiben. Neben dem Erhalt bestehender Grünstrukturen ist auch eine umfangreiche Ergänzung an den Geltungsbereichsgrenzen vorgesehen, sodass das Gebiet insgesamt gegenüber der anschließenden Landschaft eingegrünt wird. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 sind die vorhandenen Gehölze sowie der Feuerlöschteich auf Dauer zu erhalten. Die ordnungsgemäße Nutzung des Feuerlöschteichs ist zulässig und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Aufgrund der großflächigen Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten ist zur Beschattung und Verbesserung des Kleinklimas zudem je fünf Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 204 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 204 und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wurde bereits eine Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) durchgeführt. Das Plangebiet umfasst Baumschulflächen direkt nördlich der Westerschepser Straße, das Betriebsgelände der Wichmann Digital GmbH sowie die gemeinsam umzäunten Betriebsgelände der KMW Futterwerke GmbH und der Wichmann Entenspezialitäten GmbH bzw. der Wichmann Entenzucht GmbH. Letztere haben die Geflügelhaltung in Großstallanlagen in den Vorjahren aufgegeben. Ein Teil der Stallgebäude wurde bereits entfernt, zum Teil sind die Fundamente sowie Bauschutt in der Fläche verblieben. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Betriebskläranlage, die ebenfalls stillgelegt wurde. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über Grünlandflächen, sowie halbruderale Bereiche und Gehölzbestände. Nachfolgende Abbildungen geben einen ersten Überblick über die vorkommenden Biotopstrukturen. Der anliegenden Biotoptypenkarte sind die genaue Lage der einzelnen Biotoptypen zu entnehmen.



Abbildung 1: Einzelsträucher im Nordosten des Plangebietes. Foto: September 2022, Stutzmann.



Abbildung 2: Klärbecken auf dem Gelände der Kläranlage im Südwesten des Plangebiets. Foto: September 2022, Stutzmann.



Abbildung 3: Stallgebäude im südöstlichen Plangebiet. Foto: September 2022, Stutzmann.

Im Bereich des Bebauungsplanes nebst dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung wurden weder geschützte Biotoptypen noch Pflanzenarten der Roten Listen festgestellt.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland sind auch faunistische Erfassungen der Brut- und Gastvögel sowie der Amphi-

bien durchzuführen. Diese faunistischen Untersuchungen sind derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen. Die entsprechenden Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Rund 400 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor“ (NSG 289), das gleichzeitig auch unter selbigem Namen als FFH-Gebiet (2813-331, landesinterne Nummer 236) ausgewiesen ist. Ob diese Thematik im weiteren Bauleitplanverfahren über eine FFH-Vorprüfung oder eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsstudie abzuhandeln ist, bleibt noch abzuwarten. Hierzu werden weitere Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erbeten.

Wasserwirtschaft

Für das nördlich an das Plangebiet grenzende Gewässer 2. Ordnung „Fintlandsmoor Kanal“ wird entsprechend der Satzung der Ammerländer Wasseracht ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Neben dem durch das Sondergebiet verlaufenden Graben, der als Erhaltfläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt ist, ist ein 6 m breiter Räumstreifen festgesetzt. Die Räumstreifen sind von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 i.V.m Nr. 20 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird durch das Ingenieurbüro Frilling + Rolfs GmbH bis zur öffentlichen Auslegung ein Oberflächenentwässerungskonzept mit Regenrückhaltebecken erstellt.

Anlagen

Karte 1: Lageplan Immissionsorte Schallgutachten

Karte 2: Geräuschkontingentierung

Karte 3: Ergebnistabelle mit Planwertunterschreitungen an Immissionsorten

Karte 4: Ausbreitungsrechnung Geruchsstunden ohne Tierhaltung

Karte 5: Biotoptypenkarte Bestand

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Gewerbegebiet Westerscheps“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de